

Markt





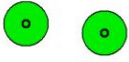







Ruhstorf a.d. Rott

BEBAUUNGSPLAN

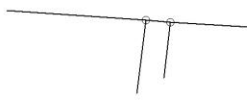

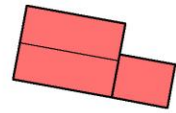

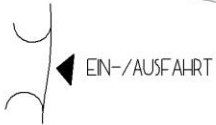
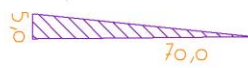
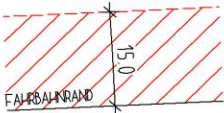

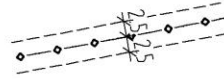

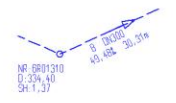

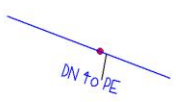

„GE KLEEBERG“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
1.2		BAUGRENZE
1.3	II	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 2
1.4	SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
1.5	PD	ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
1.6	OK FFB EG 336,00 m ü NN	HÖHENLAGE DER GEPLANTEN GEBÄUDE AUF NORMAL-NULL BEZOGEN
1.7		ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME, 1.WUCHSORDNUNG NACH PFLANZLISTE
1.8		BÄUME 2.WUCHSORDNUNG, PFLANZVORSCHLAG NACH PFLANZLISTE
1.9		EINGRÜNUNG MIT STRÄUCHERN, PFLANZVORSCHLAG HÖHE MAX. 2,0 m, NACH ARTENLISTE
1.10		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
1.11		BEST. PRIVATE ZUFAHRT; STRASSE MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE
1.12		PARKPLATZ / STELLPLÄTZE
1.13		UNTERGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN
1.14		GEPL. REGENWASSERRÜCKHALTETEICH

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.2	762	FLURNUMMER
2.3		BEST. GEBÄUDE
2.4		GEPLANTES GEBÄUDE
2.5		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.6		GEPL. EIN- / AUSFAHRT
2.7		SICHTDREIECK
2.8		15,0 m BREITE ANBAUFREIE ZONE
2.9		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
2.10		BEST. TRASSE DER GASLEITUNG MIT SICHERHEITSBEREICH
2.11		BEST. MISCHWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
2.12		BEST. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
2.13		BEST. SCHMUTZWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
2.14		BEST. WASSERLEITUNG MIT ANGABE DER DIMENSIONIERUNG
2.15		BEST. VORFLUTER "KLEEBERGER BACH"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Ruhstorf/Rott für das Grundstück der Flur-Nr. 1193, Gemarkung Ruhstorf folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1, 2 + 3 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 GRZ (Grundflächenzahl)

0,8 GFZ (Geschossflächenzahl)

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Das Gelände ist nahezu eben.

Abtrag und Auftrag max. 0,75 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Bezugskante von 336,00 m ü. NN darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

Maximale Abtragung/Auftragung bei den Grundstücken: 0,75 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dachform:	Flachdach, Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	3° - 20°
Dachdeckung:	<i>bei Sattel- und Pultdach</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachdeckung:	<i>bei Flachdach</i> als Gründach
Wandhöhe:	Ab Geländeoberfläche: max. 10,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Gründachkante.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

3.4.1 Wandhöhe
freistehender Nebengebäude: Ab Geländeoberfläche
max: 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Gründachkante.

4. Außenanlagen

- 4.1.EINFRIEDUNGEN: Zäune:
zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 2,50 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Zaunsockel sind unzulässig.
- Hecken:
Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
- 4.2.STÜTZMAUERN: Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,00 m
- 4.3.VERKEHRSANLAGEN: Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen
- 4.4.GELÄNDEGESTALTUNG: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,75 m betragen. Diese sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.
Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

5. Ökologische Maßnahmen

- 5.1 Dachbegrünung bei Flachdach
Es wird festgesetzt, Flachdächer zu begrünen
(Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)
- 5.2 Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
- 5.3 Wasserspar-Maßnahmen
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 5.4 Reduzierung der Bodenversiegelung
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.
- 5.5 Photovoltaik / Solaranlagen
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.
Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

6. Textliche Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 `Schallschutz im Städtebau` (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.

Durch ein entsprechendes Gutachten ist beim Bauantrag auf der Grundlage der Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) nachzuweisen, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Das Schallschutz-Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Nacharbeit ist nicht erlaubt.

7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

7.1 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

a) Geltungsbereich	11.695,39 m ²
b) Grünflächen	
Sträucher im Süden und Osten	1.560,38 m ²
Baumreihe im Norden	939,13 m ²
	<hr/>
	2.499,51 m ²
c) Geltungsbereich ohne Grünflächen	
11.695,39 m ² ./ 2.499,51 m ²	= 9.195,88 m ²

so dass der Ermittlung des Kompensationsbedarfs eine Gesamtfläche zu Grunde zu legen ist von 9.195,88 m²

$$9.195,88 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.597,94 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit \Rightarrow **4.597,94 m²**
0,46 ha

7.2 Kompensationsnachweis

Grundstück Pillhamer Feld, Flurstück 1274 (Teilfläche), Gemarkung Ruhstorf.

Aus Christbaumkultur wird mässig artenreiche Seggen oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese mit folgenden Kriterien:

An der östlichen Grenze befindet sich ohnehin ein Biotop.

Im direkten Anschluss an dieses Biotop diese Ausgleichsfläche ist in der Kategorie G221 „Mässig artenreiche Seggen oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)“ mit folgenden Kriterien:

Meist 1-2 schürige Seggen- oder binsenreiche extensive, mässig artenreiche Nass- und Feuchtwiesen auf nährstoffreichen Standorten (Kaltion) z.B. mit den Sauergräser (Schlanksegge), 2-zeilige Segge und Waldsimse sowie mit den Binsengewächsen Fadenbinse, spitzblütige Binse und an gestörten Stellen lokal auch mit Flaterbinse.

Ausschlaggebend ist das Vorhandensein eines wesentlichen Anteils an typischen Arten des Feucht- und Nassgrünland (Deckungswert von bis zu 50%) siehe Bayerische LFU 2012 Tabelle 29.

4.600,00 m²

Geforderte Ausgleichsfläche	4.597,94 m²
Ermittelte Ausgleichsfläche	4.600,00 m²

8. GRÜNORDNUNG

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

8.1. Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 1274, Gemarkung Ruhstorf

8.1.1. Sicherung des ökologischen Ausgleichs

Zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird das für den Ausgleich vorgesehene Grundstück

- Teilfläche von Flur-Nr. 1274, Gemarkung Ruhstorf

in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und mit Planzeichen entsprechend festgesetzt.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen – die nicht im Eigentum der Gemeinde sind – die Bereitstellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

8.2. Randeinfassung der Gewerbefläche der Flur-Nr. 1193, Gemarkung Ruhstorf

Die nicht überbaubaren Flächen des Baugebiets, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für Betriebsabläufe benötigten Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiodearten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.

8.3. Je 500 m² Freifläche ist mindestens zu pflanzen

- 1 grosskroniges Feldgehölz oder
- 2 kleinkronige Feldgehölze

Artenauswahl und Pflanzqualität nach Liste unter Nr. 5.4 Umweltbericht

8.4. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sicht- hindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

- 8.5. Schutz des Oberbodens:
bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- 8.6. Stellplätze und Lagerplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken.
Bei Wegen, Zufahrten, Lagerflächen, Rangier- und Ladezonen und sonstigen Flächen soll die Bodenversiegelung -soweit dies möglich ist- auf das notwendige Mass beschränkt werden
- 8.7. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern; mindestens nach je 5 PKW-Stellplätzen ist ein standortgerechter, heimisches Feldgehölz zu pflanzen.
Arten: nach Liste
- 8.8. Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht:
Dem Standort und der Funktion entsprechend sind Neupflanzungen landschafts-gerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der „Potentiellen Natürlichen Vegetation“ anzugleichen; nach Wuchsgebiet dem Naturraum 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.
- Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschafts-fremde Gehölze
- | | |
|-------------------------|------------|
| Fagus sylvatica pendula | Hängebuche |
| Picea pungens | Blaufichte |
- 8.9. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstand bei
- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| übergeordneten Straßen | 4,50 m vom Fahrbahnrand |
| Freileitungen | 8,50 m beidseitig der Leitungssachse |

8.10. Freiflächengestaltungsplan

Für Bauvorhaben ist Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

9. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

H i n w e i s e

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“